

ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ПРИ БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА

Проаналізовано коло проблем, пов'язаних із будівництвом житла, та шляхи їх вирішення. Вказано на недосконалість законодавчого регулювання відносин, що складаються з управителем майна при будівництві багатоквартирного житлового будинку та особливості його правового становища.

Ключові слова: будівництво житла, право власності, квартира, багатоквартирний житловий будинок

Житлові проблеми українців накопичувалися десятиріччями, а вирішувалися в різні етапи українського буття по-різному – від очікування підходу черги на квартиру до придбання її у власність. Проблема набуття права власності на житло останнім часом загострилася внаслідок світової економічної кризи, яка відбилася й на наданні кредитів населенню, і на будівництві житла. Важко однозначно оцінити й зміни українського законодавства, яке відмовилося від моделі дольової участі у будівництві й перейшло до залучення коштів громадян у фонди фінансування будівництва (далі – ФФБ) та фонди операцій з нерухомістю (далі – ФОН).

Механізм залучення коштів надто складний і коштовний, що пояснюється його спрямованістю на підвищений ступінь безпеки для тих, хто їх вкладатиме у будівництво, як правило, ще не розпочате. Безумовно, що в цьому разі існуватимуть різноманітні об'єктивні та суб'єктивні ризики як для забудовника, так і для особи, яка прагне набути житло у новому будинку. Це може бути насамперед неможливість для особи подальшого вкладання коштів у будівництво, що гальмуватиме цей процес і відіб'ється не лише на тих, хто не взмозі фінансувати будівництво, а й на інших особах. Врешті-решт це може призвести й до зупинення будівництва і коливатиме фінансовий стан забудовника майже до його банкрутства, як це мало місце на практиці.

Для запобігання таких негативних наслідків була запропонована система правових зв'язків, які, на думку розробників цієї ідеї, мали б забезпечити стан того кола осіб, які опиняються втягнутими у процес будівництва багатоквартирного житлового будинку. Суб'єктами цих зв'язків, крім забудовника та інвесторів (осіб, які мають намір отримати квартири в будинку, що зводиться), є підрядник, банк, яким надаються кредитні кошти та який, як правило, виступає управителем майна, страхова компанія. Між ними укладається низка договорів, які покликані запобігти не тільки неналежному виконанню зобов'язань одним або декількома суб'єктами, а й не допустити призупинення виконання зобов'язань з будівництва перед іншими особами, які добросовісно виконують свої зобов'язання.

Аналіз законодавства, яким регулюються зазначені відносини (насамперед це Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [1]) доводить, що ключову роль у них відіграє фінансова установа – управитель фонду фінансування будівництва.

Навколо фігури управителя, який є епіцентром цих відносин, формуються різноманітні правові зв'язки, про які йтиметься нижче, укладається чимало договорів. Але постає питання про те, наскільки ефективною видається така схема і наскільки вона може забезпечити належне виконання зобов'язань, гарантувати проти порушення прав та наскільки вона є прогресивною, в тому числі задля гармонізації ризику з витратами.

Схема взаємодії учасників відносин переконливо свідчить про те, що всупереч меті підвищити гарантії надійності належного виконання зобов'язань, отримання квартир або в певних випадках – безпроблемного повернення коштів інвесторам, відсутні дієві засоби, які б забезпечували досягнення цієї мети. Головний докір при цьому можна висунути стосовно функцій управителя, який не несе ніяких наслідків за невиконання забудовником своїх зобов'язань [2]. Тобто та ланка, яка введена до правовідносин між інвестором та забудовником, не спрацьовує належним чином [3]. Спробуємо розібратися в тому, що цьому заважає.

Передусім слід розглянути ті договори, які мають бути укладені при будівництві багатоквартирного житлового будинку. Виходячи з функції управителя (ФФБ), яким є фінансова установа, саме вона покликана управляти цим будівництвом. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» управитель здійснює управління майном, отриманим у довірчу власність за договором управління майном.

Цим досягається відсторонення замовника від безпосередньої участі в акумулюванні коштів населення та їх використання на будівництво, що принципово відрізняє цю модель від моделі дольової участі в будівництві. Центр ваги переноситься від замовника на управителя, в якого зосереджені суттєві права, завдяки чому очікується безперебійне будівництво житлового будинку і своєчасне виконання забудовником своїх зобов'язань перед інвесторами. Цими правами є наступні:

а) акумулювання коштів, отриманих від інвесторів на підставі укладених з ними договорів;

б) право довірчої власності як на інвестовані в будівництво кошти, так і на збудований житловий будинок зі всіма його складовими; а під час будування – на те майно, яке виникає в процесі будівництва (статті 6 і 9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»);

в) права за договором із забудовником, в якому управитель виступає замовником;

г) право вчиняти правочини з нерухомістю та здійснювати інші дії з управління ФОН на власний розсуд з метою отримання максимального доходу в інтересах власників сертифікатів ФОН;

д) права, що надаються управителю за договорами, якими забезпечується належне виконання зобов'язань за вище переліченими договорами – іпотеки, доручення, відступлення права вимоги забудовником.

Зіставляючи той комплекс прав, який надано Законом управителю, можна

впевнено стверджувати, що його правове становище в цих правових зв'язках особливе. Він має безумовні переваги, аніж інші учасники правовідносин. Ймовірно, це бачилося на користь інвесторам, а можливо й стало результатом впливу банківської системи на відносини у сфері будівництва. У будь-якому разі очевидно, що управитель набуває такого об'єму прав, що його функції стають схожими з контрольними повноваженнями публічного органу.

Цей висновок можна зробити, виходячи з такого.

По-перше, управитель йменується довірчим власником. Попри те, що ЦК України [4] хоча і ввело таке право, але фактично не врегулювало його (ч. 2 ст. 316), спеціальний закон у сфері будівництва житла оперує цим поняттям, не розмежовуючи функції управителя, який є довірчим власником і який таким власником не є (ч. 2 ст. 1029, ч. 5 ст. 1033 ЦК України). Враховуючи непристосованість українського законодавства до введення конструкції права довірчої власності [5 – 9] та відсутність чітких меж між правами управителя-довірчого власника та управителя, який такими правами не наділений [10], у будь-якому разі управитель користується таким станом законодавчого регулювання на свою користь, зосереджуючи в себе права, які надають питомої ваги його персоні.

По-друге, на ім'я управителя забудовником видається безвідклична довіреність на право делегування третім особам функцій забудовника у разі порушення останнім умов договору з управителем (ст. 10 Закону «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»). Ситуація з регулюванням безвідкличної довіреності схожа зі станом регулювання довірчої власності – про таку довіреність лише згадується у ч. 1 ст. 249 ЦК без надання достатнього обсягу її регулювання. Той факт, що законом (а не договором!) встановлюється, що управителеві видається безвідклична довіреність, надає йому не просто впевненості у тому, що він може за наявності відповідних причин безперешкодно здійснити певні дії, спрямовані на охорону прав інвесторів, а в тому, що чимало в цьому питанні залежатиме від його суб'єктивного ставлення до оцінки ситуації. Право

управителя, довіреність якого не можна відкликати, робить ще міцнішими його права як довірчого власника і підсилює його вплив на права інших учасників правовідносин.

Сутність видачі безвідкличної довіреності полягає в тому, щоб наділити управителя правом делегувати третім особам функції забудовника у разі порушення забудовником умов договору. Важливо зазначити, що законодавець визначає як умову, яка слугує підставою для таких дій управителя, порушення з боку забудовника. Більше того, не саме порушення, а можливість такого, тобто має місце своєрідний квазіделікт. Про останній, напевно, йтися не може хоча б тому, що мають місце договірні відносини, а тому регулювання, що міститься у гл. 81 ЦК, в цьому разі не прийнятне.

Утім навіть у регулюванні недоговірних відносин зі створення загрози майну особи йдеться про вжиття невідкладних заходів щодо усунення загрози. При цьому те, чи була ця загроза реальною і чи були ці заходи адекватними цій загрозі, у разі спору вирішує суд. Якщо ж розглядати загрозу невиконання зобов'язання, то її наявність і реальність не тільки визначає суб'єктивно управитель, а й заздалегідь наділяється міцним арсеналом можливостей реалізувати свої права уникнути правопорушення. Це немовби й позитивно, але враховуючи, що реалізація цих прав залежить лише від враження та відчуття самого управителя, виходить, що об'єктивний критерій у цьому випадку залишається осторонь.

Постає й питання про те, чи є підстави вважати, що управитель може передати функції забудовника іншій особі, діючи за довіреністю, якщо він відчує, що забудовник не виконає своїх обов'язків? Адже законом передбачена вимога управителя до забудовника відступити свої права, але при цьому не ясно, чи вправі управитель передати функції забудовника, якщо останній не виконає вимогу управителя, чи висунення такої вимоги не є обов'язковим. Відповідь на це питання не може бути надана, спираючись на Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві

житла та операціях з нерухомістю», оскільки факту порушення ще не було, а отже й умови для дій за довіреністю ще не настало.

По-третє, управителем укладається договір доручення з забудовником, за яким у разі порушення останнім умов договору управителю доручається виконувати функції забудовника, в тому числі шляхом передоручення цих функцій іншим особам. Отже, за цим договором управителеві надається право виконувати функції забудовника, тобто фактично забудовник цим усувається з правовідносин. Цим досягається те, що навіть при невиконанні забудовником свого обов'язку відступити свої права управителю, він ці права здійснювати не матиме можливості.

По-четверте, управитель, будучи фінансовою установою, кредитує будівництво житла, для чого можливо укладення кредитного договору як з замовником, так і з інвесторами (установниками ФФБ). Одночасно для забезпечення виконання цих договорів, а також договору із замовником, укладається договір іпотеки (ч. 7 ст. 5 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати»).

У цих договорах управитель буде іпотекодержателем, а забудовник або, відповідно, інвестор – іпотекодавцем. Предметом іпотеки за договором із забудовником будуть майнові права на житловий будинок, що будується, а предметом іпотеки за договором з установником управління – майнові права на майбутню квартиру. Оскільки предметом іпотеки виступають майнові права, то у випадку невиконання стороною зобов'язання й звернення стягнення на предмет договору, вони мають бути відступлені управителеві. Тому одночасно з договором іпотеки укладається договір відступлення прав.

Безсумнівно, що управитель зв'язує замовника та інвесторів кредитними та іпотечними зобов'язаннями, за якими йому як кредитору належить чимало прав. Відтак, говорити про те, що управитель діятиме в інтересах інвестора та замовника за договором управління навряд чи вірно. Напевно, він діятиме в першу чергу у своїх інтересах, які полягають у своєчасному виконанні

замовником своїх зобов'язань стосовно побудуванню будинку, а інвесторів – своєчасного погашення кредитів.

По-н'яте, суто від управителя залежить набуття інвестором права власності на квартири. Відповідно до ч. 3 ст. 19 Закону України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом і іпотечними сертифікатами» після проведення довірителем остаточних розрахунків з управителем ФФБ він отримує в управителя ФФБ довідку за встановленою формою, яка є документом, що підтверджує право довірителя на отримання у власність закріпленого за ним об'єкта інвестування.

Погоджуючись з тим, що для набуття інвестором права власності на квартиру ним мають бути виконані всі зобов'язання, тим не менш, напевно управитель як фігура, яка покликана допомагати інвестору в його намаганні отримати квартиру у власність, не має обмежуватися лише контролем за інвестором, а й надавати йому комплекс послуг для належного оформлення прав та реального набуття правочинності власника квартири. Останнє припускає й усунення труднощів при підключенні багатоквартирного житлового будинку до комунікацій, укладенні відповідних договорів з комунальними службами тощо.

Слід погодитися з думкою І. М. Кучеренка [2] про те, що по суті управитель ФФБ виконує функції посередника між забудовником та інвестором (довірителем). За великим рахунком унаслідок запропонованої в Законі схеми (яка усуває всі інші можливості для моделювання правовідносин між забудовником та громадянами, які бажають профінансувати будівництво за власні кошти) отримали вигоду (а) банки, (б) страхові компанії, (в) фінансові установи, які на цьому ринку здійснюватимуть відповідну діяльність. Громадяни ж, які вступають до такої системи правовідносин, крім додаткових (і вельми значних) витрат не отримують ні додаткових гарантій, ні додаткових прав.

Виходить, що управитель повною мірою наділений широким колом прав за численними договорами, але ці права бачаться виключно наданими йому на

користь. Тому з'являється небезпека того, щоб управитель не скористався своїми правами, зловживаючи ними. Це реальна небезпека, оскільки якщо в договірних відносинах спостерігається крен у бік однієї сторони, що порушує принцип їхньої рівності й цим самим скривлює цивільні правовідносини. Справді ж управителя протиставити нічого не можна, оскільки закон не захищає відповідним чином слабких сторін договорів – замовника та інвестора.

Складається непроста ситуація: наділяючи управителя широким колом прав задля їх використання в інтересах інвесторів, а також для забезпечення належного виконання зобов'язань замовником, закон відкрив лазівку для безконтрольних дій самого управителя, не збалансовуючи контроль за ними з боку іншої сторони договірних відносин. Зазначені недоліки законодавчого регулювання відносин з будівництва багатопверхових житлових будинків мають бути усунені.

Список літератури:

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. № 978-IV // ВВР України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
2. *Кучеренко І. М.* До питання гарантування фінансовими установами інтересів інвесторів у житловому будівництві / І. М. Кучеренко // Університетські наукові записки. – 2006. – № 2. – С. 102–106.
3. *Спасибо-Фатєєва І. В.* Система способів забезпечення виконання зобов'язань при фінансуванні будівництва житла / І. В. Спасибо-Фатєєва // Мала енциклопедія нотаріуса (МЕН). – 2006. – № 6. – С. 76–80.
4. Цивільний кодекс України // ВВР України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
5. *Сліпченко С. О.* Інститут права довірчої власності і його дія в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. О. Сліпченко ; Ун-т внутр. справ. – Х., 1997. – 20 с.
6. *Харченко Г. Г.* Право довірчої власності в системі відносин власності / Г. Г. Харченко // Право України. – 2005. – № 8. – С. 32–35.
7. *Майданик Р. А.* Проблеми довірчих відносин в цивільному праві / Р. А. Майданик. – К. : ВПЦ «Київський ун-т», 2002. – С. 147.
8. *Слюсаревський М. М.* Теоретичні проблеми договірного управління чужим майном в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М. М. Слюсаревський ; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 1999. – 20 с.
9. *Венедиктова І. В.* Договір управління майном : лекція : у 2 ч. – Х. : Нац. ун-т внутр. справ, 2004. – С. 5–7.
10. Цивільний кодекс України : науково-практичний коментар / за ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. – К. : Істина, 2004 р. – С. 646.

Сурженко О. А. Некоторые проблемы, возникающие при строительстве жилья.

В статье анализируется круг проблем, связанных со строительством жилья и пути их разрешения. Указывается на несовершенство законодательного регулирования

отношений, возникающих с участием управителя имущества при строительстве многоквартирного жилого дома и особенности его правового положения.

Ключевые слова: строительство жилья, право собственности, квартира, многоквартирный жилой дом

Surgenko O. A. Some problems, which appeared with housing.

The article analyzes the range of problems associated with housing and ways to resolve them. Points to the shortcomings of legal regulation of such relations. The author examines features of legal status Apartment building Governing.

Key words: housing, property, apartment, apartment house.

Сурженко О. А. Окремі проблеми, що виникають при будівництві житла.